



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ გ ა რ გ უ ლ ე ბ ა № 125

“ 17 — ” მარტი 2023 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, შალვა მშველიძის ქუჩა №20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე
(საკადასტრო კოდი: №01.17.09.006.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების
კომპლექსისგანაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის
დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“
მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2
პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის
24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ
თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 15 მარტის №23.340.385
განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ქალაქ თბილისში, შალვა მშველიძის ქუჩა
№20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.09.006.023) მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი
დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსოფიციალურ
ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №0123024423-67; №0123051395-67;
№01230581155-67; №01230661951-67; №01230681962-67; №01230733443-67) განაცხადის და
თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

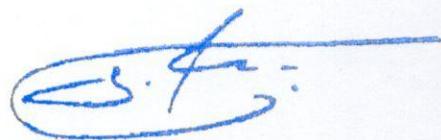
2. წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების
პროექტი მტკიცდება იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი
ძალაში შევა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ
საპროექტო ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის საცხოვრებელი ზონა 6-ით
ცვლილებაზე თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში, შესაბამისი ფასთა შორის სხვაობის
გადახდის პირობით;

3. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების
განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.
5. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე



ქალაქ თბილისში, ისნის რაიონში, შალვა მშვერელიძის ქუჩა №20-ში

არსებულ მიწის ნაკვეთზე

(საკადასტრო კოდი: N01.17.09.006.023)

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2023 წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1.	გეგმარებითი დავალებისგაცემისსაფუძველი	3
1.1	ტერმინთა განმარტება	3
1.2	სამართლებრივისაფუძვლებიდაგანცხადებისრეკვიტები	3
1.3	ამოსავალიპირობები	5
2	ტერიტორიისსამშენებლოგანვითარებისზოგადიპირობები, მოთხოვნებიდარეკომენდაციები	7
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითისტანდარტები	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:	7
2.2	ტერიტორიისდახასიათება	7
2.3	შენობა-ნაგებობისარქიტექტურულ- კომპოზიციურიგადაწყვეტადაკავშირიმიმდებარეგარემოსთან	8
2.4	სივრცითმოცულობითიგადაწყვეტა;მიწისნაკვეთზეარსებულიშენობა- ნაგებობებისდანგრევადაგადატანა, ანმათისივრცით-გეგმარებითიმოწყობისშეცვლა	9
2.5	მიწისნაკვეთზეშენობა- ნაგებობათაგანთავსებისპირობებიდამაქსიმალურისიმაღლებისგანსაზღვრა	9
2.6	მოთხოვნებიიმფიზიკურიდაურიდიულიპირებისუფლებებისდაცვაზე, რომელთანცტერესებსაცემებატერიტორიისსამშენებლოგანვითარება (საკადასტროერთეულებისგაერთიანება-შერწყმახალისერვიტუტებისწარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივიგანათება, ჩაუხედავობადასხვა)	10
2.7	ტერიტორიაზეარსებულიმწვანენარგავებისშენარჩუნება, ტერიტორიისკეთილმოწყობადაგარემოსდაცვისპირობებისგანსაზღვრა	11
2.8	მშენებლობისნებართვისგაცემისადასანებართვოპირობებისშესრულებისსაჯაროობა	11
2.9	ტერიტორიისდამისიგეგმარებითიარეალისსაინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტოდასოციალურიინფრასტრუქტურითუზრუნველყოფა	12
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებისპარამეტრები;	13
3.1	საპროექტოტერიტორიისარეალი	13
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები	13
3.3	დასაშვებიფუნქციურიზონისსახეობები	15
3.4	განაშენიანებისრეგულირებისხაზები	16
4	განაშენიანებისრეგულირებისგეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლადწარმოსადგენიდოკუმენტაციისჩამონათვალი	16
5	შენიშვნები:	18

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

1.1 ტერმინთა განმარტება

დოკუმენტში გამოყენებული ტერმინები განმარტებულია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქითმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონში და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებულ „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების თაობაზე“ ტექნიკურ რეგლამენტში, რომლის მიხედვითაც ძირითადი ტერმინები, გეგმარებითი დავალება და განაშენიანების რეგულირების გეგმა, განიმარტება შემდეგნაირად:

გეგმარებითი დავალება – დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ განსაზღვრული მოთხოვნების ერთობლიობა, რომლებიც ადგენს დაგეგმვის ამოცანებს, პარამეტრებს და ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე დაგეგმვის და მისი განხორციელების კოლოგიურ, ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს;

განაშენიანების რეგულირების გეგმა – ქალაქითმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქითმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები

- „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონი (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
- „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქითმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);
- “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს

- დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების „შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 15 მარტის **N23.340.385განკარგულება;**
 6. წინასაპროექტო კვლევა;
 7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - **N01230742983 (15/03/2023);**
 8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - **0123060264 (01/03/2023); (N01230583914);**

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

1. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
3. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
4. „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
5. „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
6. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
7. „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“;
8. „საავტომობილო გზები შესახებ“ საქართველოს კანონი.

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

1. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მირთადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მირთადი დებულებები;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება;
3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;

4. „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;
5. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს კონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის N1-1/251 ბრძანება;
6. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
7. „ქალაქ თბილისის, გარდაბნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
8. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
9. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
10. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.

1.3 ამოსავალიპირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	0123024423-67 - 24.01.2023 0123051395-67 - 20.02.2023 01230581155-67 - 27.02.2023 01230661951-67 - 07.03.2023 01230681962-67 - 09.03.2023 01230733443-67 - 14.03.2023
განმცხადებელი	დავით გაბუნია

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, შალვა მშველიძის ქუჩა №20
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	Nº01.17.09.006.023; (ფართობი:8582კვ.მ)
ფუნქციური დანიშნულება	საცხოვრებელი კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, კომერციულიფართები, სარეკრეაციო სივრცე.
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პ%) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნითგამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	<p>Nº01.17.09.006.023</p> <p>უბანი - ვარკეთილი</p> <p>ქვეუბანი - ვარკეთილი-ვაზისუბანი</p> <p>ზონის ნომერი - 111</p>

	ნორმატიული ფასი - 17
გეგმარებითი შეზღუდვები	საპროექტო მიწის ნაკვეთს კვეთს შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი"-ს საკუთრებაში არსებული (ს/კ N01.01.834) მიღების მიღების მიღები (მიწის ქვეშა წყალმომარაგების ქსელი).

2 ტერიტორიის სამშენებლოგანვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

- საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის ბრძანება N1-1/251-ის მიხედვით მოქმედი ნორმა: СНиП 2.07.01-89 ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტების და წესების შესახებ;
- სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, 2016 წლის სარეკომენდაციო დოკუმენტი „განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი“.

2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
- „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებამაღაში შევიდა 2017 წლის 01 იანვრიდან. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაჭვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნისა და ე.წ მეტრომშენის დასახლების საზღვარზე, არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ზღვის დონიდან 500 მ. სიმაღლეზე. ფართობით: 8582კვ.მ; საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, მომიჯნავე ტერიტორიებთან ერთად, გასულ საუკუნეში ფუნქციონირებდა ვაგონშემკეთებელი ქარხანა.

ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ვაზისუბნის საბჭოთა მიკრო-რაიონები, აღმოსავლეთით ვეზდებით თანამედროვე საცხოვრებელ კომპლექსებს, მათ შორისაა უშუალოდ მის მომიჯნავედ მდებარე სამშენებლო მიწის ნაკვეთი, სადაც შეთანხმებულია საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ. სამხრეთ და დასავლეთ მხარეს კი მეტრომშენის დასახლებაა, რომელიც გამოირჩევა დაბალი ინტენსივობის განაშენიანებით.

ტერიტორიასთან სამანქანო კავშირი ხორციელდება დიმიტრიადის და მუსხელიშვილის ქუჩების გავლით, რომელიც შემდგომ უკავშირდება შ. პეტეფის ქუჩას.

ტერიტორიულ-სტრუტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში (პზ).

2.3 შენობა-ნაგებობისარქიტექტურულ- კომპოზიციურიგადაწყვეტადაკავშირიმიმდებარეგარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომიჯნავე კვარტლებთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა) თანაბმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- **გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე** საპროექტო ტერიტორიაზე ავტოსადგომები მოეწყოს მიწისქვეშ.

**2.4 სივრცითმოცულობითიგადაწყვეტა;მიწისნაკვეთზეარსებულიშენობა—
ნაგებობებისდანგრევადაგადატანა,
გეგმარებითიმოწყობისშეცვლა**

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე მშენებლობის განხორციელების ეტაპებსა და რიგითობაში ერთ-ერთ პირველ ეტაპად ასახეთ არსებული შენობა-ნაგებობების დაწერევა და გადატანა.
- ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟის პროექტის შეთანხმება.
- შენობა-ნაგებობისათვის ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის გამოთვალა მოხდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დაგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად;

**2.5 მიწისნაკვეთზეშენობა-
ნაგებობათაგანთავსებისპირობებიდამაქსიმალურისიმაღლეებისგანსაზღ
ვრა**

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;
- ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის, განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დეტალების დამტკიცების თაობაზე“ V თავის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა მოხდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების, 28-ე მუხლის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში უნდა მოხდეს წარმოსახვითი სამზობლო საზღვრ(ებ)ის და უკანა ეზოების დადგენა;
- L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სზ-1 და სზ-2 ტოლია 6 მეტრის, ხოლო ყველა სხვა საცხოვრებელ ზონაში – 20 მეტრის.
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამზობლო საზღვრ(ებ)იდან;

- საზოგადოებრივი საზღვარი, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისათვის განისაზღვროს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მუხლი 31-ის **შესაბამისად.**

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვრება ფორმულით $H=L/Y$, სადაც:

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

L წარმოადგენს დამორჩებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

$Y=$ წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

- 2.6 მოთხოვნები მიფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ანტერესებსაცეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა) ინსოლაცია,
- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებლივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
 - დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
 - შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
 - გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ეებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
 - განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
 - საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
 - საჭიროების შემთხვევაში დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების

ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;

- საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურა;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან;
- წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი მტკიცდება იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი მაღაში შევა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ საპროექტო ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის საცხოვრებელი ზონა 6-ით ცვლილებაზე თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში, შესაბამისი ფასთა შორის სხვაობის გადახდის პირობით;

2.7 ტერიტორიაზეარსებულიმწვანენარგავებისშენარჩუნება, ტერიტორიისკეთილმოწყობადაგარემოსდაცვისპირობებისგანსაზღვრა

- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- მოწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასაადგილებლად;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილსერვის ჯგუფთან“;

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2

ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და უქსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;

- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მირითადი დებულებები“ მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 9, პუნქტი 17-ის შესაბამისად.

2.9 ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნება მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო შენობების განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით, მირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი;
- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- საპროექტო მიწის ნაკვეთს კვეთს შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი"- ს საკუთრებაში არსებული (ს/კ N01.01.834) მილსადენი (მიწისქვეშა წყალმომარაგების ქსელი) შესაბამისად, გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე, წარმოსადგენია შესაბამის უწყებასთან შეთანხმებული გენგეგმა, სამშენებლო შეზღუდვის არეალების ჩვენებით ზომების მითითებით, (აღნიშნული

კომუნიკაციები დატანილ იქნას ტოპოგრაფიულ და შესაბამის გეგმაზე).

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებისპარამეტრები;

3.1 საპროექტოტერიტორიისარეალი

საპროექტო არეალიწარმოადგენს მიწის ნაკვეთს (ს/კ №01.17.09.006.023) ფართობით - 8582კვ.მ;

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყო ფუნქციური ზონები: **ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ), ხოლო მცირე ნაწილზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).**

საცხოვრებელი ზონა (სზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებშიარსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისისგანაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებშიმოქცეულისა. სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, საოწევი სისტემის, სარეკლამობილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1	0,2	კოეფიციენტი	
კ-2	-	კოეფიციენტი	
კ-3	0,8	კოეფიციენტი	
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	-	ერთეული/ჰა	
მიწის ნაკვეთის	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
ფართობი	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
და ზომები	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი

თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის მირითად ნახაზს დანართი №1.8-ის სახით და წარმოადგენს თბილისის დაგეგმარების გამწვანებული ტერიტორიების რუკას. მასზე დატანილია მონაცემები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი შემდეგი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არეალების შესახებ:

ა) სარეკრეაციო ზონა';

ბ) სარეკრეაციო ზონა 1;

გ) სარეკრეაციო ზონა 2;

დ) სარეკრეაციო ზონა 3;

ე) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა';

ვ) სატყეო ზონა';

ზ) სხვა შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები.

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) —სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომოჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
ვ-1	-	კოეფიციენტი
ვ-2	-	კოეფიციენტი

	კ-3	0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
და ზომები	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მოძირავების გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგაძყოფებს და მსვანე სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

3.3 დასაშვებიფუნქციურიზონის სახეობები

საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ქალაქთბილისისმუნიციპალიტეტისაკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 „ქ.თბილისისმუნიციპალიტეტისტერიტორიულისგამოყენებისადაგანაშენიანებისრეგულირებისწეს“ სეტის“ შეაბამისად.

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამზარე) ტერიტორიებს; სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

	განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
	კ-1	0,5	კოეფიციენტი
	კ-2	2,5	კოეფიციენტი
	კ-3	0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი	მინიმალური ფართობი	600 / 700*	კვ.მ
და ზომები	მინიმალური სიგანე	15 / 20*	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	მინიმალური სიღრმე	25 / 30 *	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

სავარაუდო ტექ-კონიგური მაჩვენებლები:

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-5)

განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1 - **0.5**

განაშენიანების ინტენსიონის კოეფიციენტი: კ2 - **2,5**

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3 - **0.3**

გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი (სავარაუდო): **4376.8კმ.მ**;

სათამაშო მოედნების ფართობი (სავარაუდო): **-383.1კმ.მ**;

გზისთვის განკუთვნილი ტერიტორიის ფართობი (სავარაუდო): **529.18კმ.მ**;

შენობა-ნაგებობის სართულიანობა/სიმაღლე (სავარაუდო): **13 / 39 მეტრი**;

ავტოსადგომი (სავარაუდო): **მიწისქვეშა - 102**;

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა)

წითელიხაზებიშენობათაგანთავსებისთვისსავალდებულოინსტრუმენტიადაუნდაპასუხობდეს გეგმარებითდავალებას;

ბ) განაშენიანებისავალდებულოხაზები (ლურჯიხაზები) განისაზღვროსგრძ-სპროექტით. ლურჯიხაზებიშენობათაგანთავსებისთვისარასავალდებულოინსტრუმენტიადაუნდაპასუხობ დესგეგმარებითდავალებას, ანგრგ-სმიზნებს.

- 4 განაშენიანებისრეგულირებისგეგმის (შემდეგში – გრგ)
შესათანხმებლადწარმოსადგენიდოკუმენტაციისჩამონათვალი

განაშენიანებისრეგულირებისგეგმისპროექტისალბომიმოიცავს:

- ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა, სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
- სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
- გეგმარებითი დავალება;

4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გამოფენა; ზონირების ნაწილში მგბ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების წებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:5000–დან 1:10000–დან);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. საშენებლო და არასაშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული–სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღვდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა–ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწისნაკვეთებზე შენობათა აგნითავსების გეგმა;
32. ავტომანქანების სადგომიადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწისნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მქანეთების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;

37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების მირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების მირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახატი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების მირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების მირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

5 შენიშვნები:

1. გრგ-
სპროექტისშემადგენლობაშიწარმოდგენილიიქნესტერიტორიისარსებულიმდგომარეობისამსახველიწი
ნასაპროექტოავლევისმონაცემებიქალაქთბილისისმუნიციპალიტეტისაკრებულოს 2016 წლის 24
მაისის №14-39 დადგენილებითდამტკიცებული „ქ.
თბილისისმუნიციპალიტეტისტერიტორიებისგამოყენებისადაგანაშენიანებისრეგულირებისწესების“
მე-2 თავის 8-ემუხლისადაამგეგმარებითდავალებისმოთხოვნებისშესაბამისად;
2. განაშენიანებისრეგულირებისგეგმისდასამტკიცებლადწარმოსადგენიდოკუმენტაციისმასალები
AutoCAD ან ArchiCAD, PDF
ფორმატშიატვირთულიიქნესპორტალზე <https://ms.gov.ge> განაშენიანებისრეგულირებისგეგმისელექტ
რონულიგანცხადებისკატეგორიაში, ნომერიატურა: განაშენიანებისრეგულირებისგეგმა.
საკოორდინატოსისტემაუნდაშეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც
შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;
4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბის მირითადი დიაპაზონი არის 1:5000-1:5000;
5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია
დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და
საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი

ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობა



განკარგულება - N 23.340.385
15 / მარტი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისი, შალვა მშველიძის ქუჩა №20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე
(საკადასტრო კოდი: №01.17.09.006.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი
სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი
დაგადასტურების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 24 იანვარს
(№0123024423-67; №0123051395-67; №01230581155-67; №01230661951-67;
№01230681962-67; №01230733443-67) განცხადებით მიმართა დავით გაბუნიაშვილი (3/6
62005002580) და მოითხოვა ქალაქ თბილისი, შალვა მშველიძის ქუჩა №20-ში
არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.09.006.023) მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის
გეგმარებითი დაგადასტურების პროექტის დამტკიცება:

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისის ქუჩა №20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.09.006.023). მიწის ნაკვეთის ფართობია 8582 კვ.მ.

საპროექტო ნაკვეთს არასტანდარტული ფორმა აქვს და ხასიათდება რთული
რელიეფით, ნიშნულებს შორის სხვაობა გარკვეულ მონაკვეთებში 20 მეტრსაც გი
აღემატება. საპროექტო ტერიტორიასთან სამანქანო კავშირი ხორციელდება
დიმიტრიადის და მუსხელიშვილის ქუჩების გავლით, რომელიც შემდგომ უკავშირდება
შ. პეტეფის ქუჩას. საპროექტო ნაკვეთზე გადის მიწისქვეშა წყალსადენი და დაცულია
10 მეტრიანი შეზღუდვის არეალი.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18
დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული
ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის უმტკიცეს ნაწილშე ვრცელდება
ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სპ), მცირედ ნაწილშე - სატრანსპორტო ზონა 1 (რზ-1),
სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების ფენით
შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ტერიტორიულ-სტრუქტურული
ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში (პზ).



შემოთავაზებული წინადადების მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) კოეფიციენტებით. საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი 2 ბლოკად. ორივე ბლოკი იქნება 13 სართულიანი. რელიეფიდან გამომდინარე მიწისქვეშა სართულებზე მოეწყობა ავტოსადგომები და კომერციული ფართები. ობიექტზე შესვლა მოხდება სხვადასხვა ნიშნულიდან. საპროექტო ტერიტორიამდე მისვლა შესაძლებელი იქნება ჩრდილოეთ შარეს ო. დიმიტრიადის ქუჩის მხრიდან.

მიწის ნაკვეთის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ფუნქციური ზონირება:

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6);

განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1 - 0.5;

განაშენიანების ინტენსიონის კოეფიციენტი: კ2 - 2,5;

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3 - 0.3;

შენობების რაოდენობა: 2 შენობა;

გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი (სავარაუდო): 4376.8კვ.მ;

სათამაშო მოედნების ფართობი(სავარაუდო): 383.1კვ.მ;

გზისთვის განკუთვნილი ტერიტორიის ფართობი (სავარაუდო): 529.18კვ.მ;

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა (სავარაუდო): 13;

შენობა-ნაგებობის სიმაღლე (სავარაუდო): 39 მეტრი;

ავტოსადგომების რაოდენობა (სავარაუდო): 102 მიწისქვეშა ავტოსადგომი;

არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების „შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5¹

პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 15 მარტის №01230742983 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმად საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 1 მარტის №0123060264 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, შალვა მშვედიძის ქუჩა №20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.09.006.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ.“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, №0123024423-67; №0123051395-67; №01230581155-67; №01230661951-67; №01230681962-67; №01230733443-67 განცხადებებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობაშ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, შალვა შეველიძის ქუჩა №20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.09.006.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.
2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.
3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დავვალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი სმალაძეს.
4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელიბ მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ქვედანი, №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

განა ჭალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საქართველო
სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის თრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 01230583914
თარიღი: 27/02/2023

2023 წლის 20 თებერვლის N 0123051395-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, შალვა მშველიძის ქუჩა N20-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.17.09.006.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო პლანები და ტრანსპორტული განვითარების შეფასება. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი შეგავლენა.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ამ ეტაპზე საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია, აგტობუსების გაჩერება მისაწვდომობის ფარგლებშია და გააჩნია რეზერვი. ამავე დროს, ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე პლანების ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნ. მუსხელიშვილის ქ. და შ. პეტეფის ქ.) განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, განვითარების დამატებითი რეზერვები და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

პლანების მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა ამ ეტაპზე არ არის დამაკმაყოფილებელი. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე ქუჩების ნაწილზე მოწყობილია ტროტუარი, თუმცა გვხვდება სარეაბილიტაციო მონაკვეთებიც. რაც მთავარია, არსებული გზის პარამეტრები იძლევა დამაკმაყოფილებელი საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწყობის საშუალებას. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. წარმოდგენილი წინასაპროექტო პლანები და რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორიასთან დამაკავშირებელი ძირითადი მიმდებარე გამტარი კვანძები არ არის გადატვირთული.

არსებული რაიმე დატვირთულობის საგრძნობლად განმუხტვა.

დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

დამატებით გაცნობებთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება არანაკლებ 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/ და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად ორმხრივი გზა შეადგენდეს არანაკლებ 6 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დატუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია პვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკარო
სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის თრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სამსახური



წერილის ნომერი: **0123060264**
თარიღი: **01/03/2023**

2023 წლის 27 თებერვლის N 01230581155-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, შალვა მშენების ქუჩა N20-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.17.09.006.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2023 წლის 20 თებერვლის N 0123051395-67 განცხადების პასუხად N 01230583914 წერილით.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იგვთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

დამატებით გაცნობებთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საგადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება არანაკლებ 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საგადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებული ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად ორმხრივი გზა შეადგენდეს არანაკლებ 6 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მარია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01230742983
თარიღი: 15/03/2023

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 14 მარტის №01230733443-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, შალვა შეველიძის ქუჩა №20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.17.09.006.023; არსებული ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1; გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: რზ-1; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)) მრავალი მინიჭებული საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) ფართობის მითითებით ($\text{სზ-6} = 0.4 = 3134.2 \text{ მ}^2$) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნას.

გაცნობებთ, რომ სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმად საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალი მინიჭებული საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალება.

დამატებით გაცნობებთ, იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების მოწრა/გადარვის საკითხთან დაკავშირებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებელმა უნდა წარმოადგინოს, ერთი მხრივ, პროექტის განხორცილებისათვის ხელისშემჩრდელი, მოსამართლი/გადასარგავი მწვანე ნარგავების შესახებ ინფორმაცია ცხრილის სახით, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი და მწვანე ნარგავისათვის მინიჭებული ნუმერაციის შესაბამისად და მეორე მხრივ, შესწორებული საპროექტო გე-გეგმა, რომელზეც თვალსაჩინო იქნება საექსპერტო დასკვნის შესაბამისად მასზე დატანილი თითოეული მწვანე ნარგავი და ასევე, საპროექტო შენობასა და მწვანე ნარგავებს შემოსახული 3 მეტრიანი მანძილები. ამასთან, ვინაიდან, განსახილები მიწის ნაკვეთზე გაერთიანება მიწისქვეშა წყალსადენი, ასევე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მიმდებარები ფიქსირდება სხვა ხაზობრივი ნაგებობებიც, ან თუ საპროექტო წინადაღება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას დენდროლოგიურ გეგმაზე და გეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეტაცების არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, გაცნობებთ, რომ შერეული, მაღალპროდუქტურული კონკურენციის ჩამოყალიბება ქალაქის ეკოლოგიური მდგრადირების გაუმჯობესების სავალდებულო წინაპირობაა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახურის მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, ერთი სახეობის მწვანე ნარგავის ნაცვლად, ტერიტორია გამწვანდეს შერეული ტიპის წინვოვანი და ფოთლოვანი ხე-ცენარებით.

მაღალადუქტური კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის შექმნების დარგვას ბუქებითან და გაზონებით მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 მ^2 ერთი მირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის შექმნების (მაგ. ირმის რქა, ნევერჩალი (ლეგა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 20-25 მ^2 დანარჩენი წინვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისათვის, ხოლო, 6 მ^2 ერთი მირი ბუქესთვის (მაგ: იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობა უნდა შეირჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული წევების სიიდან, გარდა შავი და ელდარის ფიჭვების, ვერხვის, ასევე, ზიღ-ეკნგროვანი ზევებისა.

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე და მის შემოგარენში, ელდარისა და შავი ფიჭვების სახეობებში, მასობრივად არის გამოყოფილი, მაგრამ ელდარის ფიჭვების მიზნით გამოყოფილი არ არის.

პრევენციის მიზნით, სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გამწვანების პროექტში აღნიშნული სახეობების გამოყენება.

რაც შეეხება ვერხვის და ალვის ხეებს, ისინი ტენის მოყვარული მაღარდი ხეებია და გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, მათი არსებობა ურადანულ სივრცეებში, ხშირად შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მიღების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხდება. ასევე, დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო მათი მტკრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში მათი ბუსუსოვანი თესლი პაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს. ამასთან, ვინაიდან, ისინი თავისი პაბიტატითა და სასიცუცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარში არიან და მათი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ვერხვისა და ალვის ხეების დარგვა შესაძლო ზიანის პრევენციისთვის მიზანშეწონილია არა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში, არამედ მათგან მოშორებით.

აქვე გაცნობებთ, რომ ფოთლოვანი ხეების დარგვის შემთხვევაში ნერგის სიმაღლე უნდა იყოს **არანაკლებ 3.5 მეტრი**, ხოლო, წიწვოვანის შემთხვევაში - **არანაკლებ 3 მეტრი**, ხოლო ნერგის გარშემოწერილობა - **არანაკლებ 20 სანტიმეტრი**.

დამატებით გაცნობებთ, რომ დადგენილების მე-9 მუხლის მე-17 პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ზედება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებულ საინფორმაციო დაფაზე განაშენიანების ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული ინფორმაციის გარდა აუცილებლად უნდა იყოს განთავსებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დაგეგმილი გამწვანების სივრცეების შესახებ ინფორმაცია.

გამოყენებულია პგალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

